LE MARCHÉ DE L'HABITATION

ACTUALITÉS HABITATION
Canada

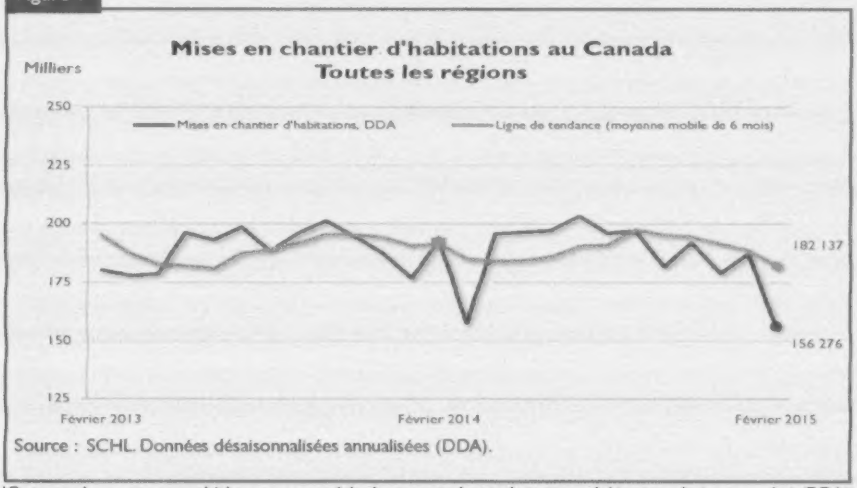
SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : mars 2015

Faits saillants

- La tendance[1] des mises en chantier d'habitations se chiffrait à 182 137 en février, comparativement à 188 761 en janvier.
- Le nombre mensuel désaisonnalisé et annualisé[2] (DDA) de mises en chantier d'habitations se situait à 156 276 en février, en baisse de 16,4 % par rapport à celui de 187 025 en janvier.
- Le ralentissement des mises en chantier d'habitations enregistré en février s'explique surtout par la diminution des mises en chantier de logements collectifs en milieu urbain, dont le nombre a baissé de 25,1% par rapport à janvier.
- L'incidence de la diminution actuelle des prix du pétrole devrait surtout se faire sentir dans les économies des provinces productrices de pétrole, à savoir la Saskatchewan, Terre-Neuve-et-Labrador et l'Alberta. Cependant, il est également prévu que les répercussions de cette baisse sur l'économie et le marché de l'habitation seront moins importantes qu'en 2008-9, sauf si les prix du pétrole brut diminuent davantage ou restent bas pour une période prolongée.

Figure 1



Source : SCHL. Données désaisonnalisées annualisées (DDA).

[1]Cette tendance correspond à la moyenne mobile de six mois du nombre mensuel désaisonnalisé et annualisé (DDA) de mises en chantier d'habitations. Étant donné la grande variabilité des chiffres estimatifs mensuels, la SCHL tient compte de la tendance, en plus du nombre mensuel désaisonnalisé et annualisé, pour obtenir un portrait plus complet de l'état du marché de l'habitation. Dans certaines situations, il pourrait être trompeur de n'analyser que les DDA, car les mises en chantier d'habitations sont alimentées surtout par le segment des logements collectifs, où l'activité peut varier beaucoup.
[2] Toutes les données sur les mises en chantier mentionnées dans le présent rapport (à l'exception des données réelles et des chiffres exprimant la tendance) sont des données désaisonnalisées annualisées (DDA), c'est-à-dire des chiffres mensuels corrigés des variations saisonnières normales et multipliés par 12 afin de refléter le rythme d'activité sur un an. En supprimant l'effet des hauts et des bas saisonniers, la désaisonnalisation permet de suivre l'évolution sous-jacente d'une série de données. Les chiffres mensuels annualisés montrent le niveau annuel où se situeraient les mises en chantier si le rythme mensuel se maintenait durant 12 mois. Il est ainsi plus facile de comparer le rythme d'activité d'un mois donné aux prévisions annuelles et aux résultats des années passées.

Table des matières

1 Faits saillants
2 Marché du neuf
2 Mises en chantier
2 Logements neufs non écoulés
2 Intentions de bâtir
3 Investissement dans la construction de logements neufs
3 Indice des prix des logements neufs
3 Marché de la revente
3 Ventes et nouvelles inscriptions MLS®
4 Rapport ventes-nouvelles inscriptions MLS®
4 Prix du marché de la revente
5 Indice National de Prix de Maison Teranet – Banque Nationale
5 Conjoncture économique
6 Risque de baisse d'activité sur les marchés de l'habitation lié à la baisse des prix du pétrole
7 Données sur le marché de l'habitation
8 Principaux indicateurs du marché de l'habitation

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est gratuite.

Marché du neuf

Au Canada, la tendance des mises en chantier d'habitations se chiffrait à 182 137 en février, comparativement à 188 761 en janvier. Elle a diminué pour le cinquième mois d'affilée en février, en raison d'une réduction des mises en chantier en milieu urbain dans le segment des logements collectifs et dans celui des maisons individuelles.

En février, le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier de logements collectifs et de maisons individuelles a diminué dans les centres urbains

Dans les centres urbains du Canada[3], le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier d'habitations est passé de 171 950 en janvier à 140 722 en février, ce qui représente une baisse de 18,2 %.

Toujours en milieu urbain, le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier a régressé de 25,1 % dans le segment des logements collectifs et de 4,1 % dans celui des maisons individuelles. Dans le premier cas, il est descendu de 115 123 en janvier à 86 214 en février, et dans le second, de 56 827 à 54 508.

En milieu rural, le nombre désaisonnalisé et annualisé estimatif de mises en chantier d'habitations a augmenté de 3,1 % : il est passé de 15 075 en janvier à 15 554 le mois suivant.

Bien que le nombre de mises en chantier d'habitations soit corrigé des variations saisonnières, sa baisse relativement importante en février s'explique en partie par les conditions météorologiques plus difficiles dans l'Est.

Les stocks[4] de logements achevés mais non écoulés ont augmenté en février

Le nombre désaisonnalisé de logements achevés et non écoulés, tous types confondus, a augmenté de 2,6 % : il est monté de 16 843 en janvier à 17 278 en février.

Dans le segment des maisons en rangée et des appartements, le nombre désaisonnalisé d'unités achevées et non écoulées a progressé de 6,3 % : il est passé de 10 258 en janvier à 10 906 en février.

Le nombre désaisonnalisé de maisons individuelles et jumelées achevées et non écoulées est descendu de 6 572 en janvier à 6 453 en février, ce qui représente un recul de 1,8 %. Les stocks de maisons de ce type ont diminué en général au cours de la dernière année.

Le nombre réel (c'est-à-dire non corrigé des variations saisonnières) de logements achevés et non écoulés a progressé de 2,3 % par rapport au chiffre correspondant de l'année précédente.

Le nombre réel d'unités en stock s'est replié de 8,8 % dans la catégorie des maisons individuelles et jumelées, mais a enregistré une hausse de 10,5 % dans celle des maisons en rangée et des appartements, en regard du niveau enregistré douze mois plus tôt.

Les stocks ont accusé leur douzième baisse mensuelle de suite (2015 par rapport à 2014), dans le segment des maisons individuelles et jumelées. En revanche, du côté des maisons en rangée et appartements, ils ont augmenté pour un deuxième mois d'affilée, après avoir accusé quatorze reculs mensuels consécutifs. Cela semble indiquer la fin de la tendance à la baisse des stocks de maisons en rangée et d'appartements.

Les intentions de bâtir[5] ont diminué en janvier

Le nombre annualisé de permis délivrés par les municipalités canadiennes pour la construction d'habitations s'est élevé à 178 656 en janvier, en baisse de 7,5 % par rapport au résultat de décembre. Il a régressé de 13,0 % dans la catégorie des logements multifamiliaux[6] mais est demeuré essentiellement le même du côté des logements unifamiliaux[7], pour s'établir respectivement à 102 100 et à 76 500.

[3] Centre urbain : agglomération d'au moins 10 000 habitants. La SCHL effectue son enquête dans les centres de 10 000 à 49 999 habitants à la fin de chaque trimestre. Les données des mois qui ne marquent pas la fin d'un trimestre sont des estimations.

[4] Il est question ici des stocks de logements dans les centres urbains d'au moins 50 000 habitants. Les stocks de logements correspondent au nombre d'unités achevées et non écoulées à une date donnée. Une unité est considérée comme « écoulée » lorsqu'une entente d'achat a été conclue. La définition de ce concept a été mise à jour récemment. Avant 2013, une unité était considérée comme écoulée lorsqu'une entente avait été conclue pour son achat ou sa location. Cependant, les données sur l'écoulement des logements collectifs destinés à la location n'étaient pas toujours disponibles. Les données sur les conditions de l'offre sur le marché des logements de propriétaires-occupants et sur le marché locatif sont dorénavant recueillies dans le cadre d'enquêtes distinctes de la SCHL (se reporter à l'Enquête sur les logements locatifs pour le marché locatif et au Relevé des mises en chantier et des achèvements pour le marché des logements de propriétaires-occupants). En outre, l'appellation « achevés et inoccupés » est devenue « achevés et non écoulés », puisque le décompte se fait maintenant en fonction de la conclusion d'un contrat exécutoire.

[5] Statistique Canada mène une enquête sur les permis de bâtir auprès de 2 400 municipalités. Le nombre de permis délivrés permet d'évaluer les intentions de construction et peut fournir une indication des mises en chantier à venir.

[6] La catégorie « logement multifamilial » de Statistique Canada englobe les maisons doubles (maisons jumelées), les maisons en rangée et les appartements.

[7] La catégorie « logement unifamilial » de Statistique Canada englobe les maisons individuelles, les maisons mobiles et les chalets.

En janvier, la valeur des permis de bâtir délivrés pour le secteur résidentiel, tous logements confondus, a diminué de 7,0 % par rapport au mois précédent. Ce sont les logements multifamiliaux qui ont contribué le plus à cette diminution. Un examen par province révèle que des baisses de la valeur des permis de bâtir ont été enregistrées dans toutes les provinces, sauf dans le cas de la Saskatchewan.

D'une année sur l'autre, la valeur totale des permis de bâtir délivrés pour des propriétés résidentielles a diminué de 12,2 % en janvier, en raison de la baisse accusée dans la catégorie des logements multifamiliaux.

L'investissement dans la construction de logements neufs[8] s'est accru en janvier

Pour publier des données sur l'investissement dans la construction de logements neufs, Statistique Canada associe les données de l'Enquête sur les permis de bâtir aux mises en chantier d'habitations afin d'obtenir une valeur moyenne pour chaque type de logement. En janvier 2015, la valeur des dépenses des particuliers, des entreprises et des gouvernements pour la construction de logements neufs s'est accrue de 4,6 % par rapport à janvier 2014. Des gains en glissement annuel ont été enregistrés pour tous les types de logements; les plus élevés, soit 10,7 % et 8,7 %, ont été relevés dans les catégories des jumelés et des maisons en rangée, respectivement. Les appartements ont affiché une hausse de 6,4 % et les maisons individuelles, de 2,3 %.

La plus importante augmentation d'une année sur l'autre de cet investissement a été observée en Alberta; venaient ensuite la Colombie-Britannique et l'Ontario. La plus faible a quant à elle été enregistrée au Manitoba et en Saskatchewan.

L'Indice des prix des logements neufs a augmenté d'une année à l'autre, mais a diminué d'un mois sur l'autre

Par rapport au même mois en 2014, l'Indice des prix des logements neufs (IPLN) dressé par Statistique Canada a progressé de 1,4 % en janvier dernier. Seules les provinces de l'Alberta et de l'Ontario ont affiché des augmentations supérieures à celle de l'IPLN calculé pour le Canada. Les hausses en glissement annuel les plus importantes de l'Indice ont été relevées à Calgary (5,1 %) et Hamilton (3,6 %), tandis que les baisses les plus marquées ont été observées à Victoria (1,5 %), Ottawa-Gatineau (1,3 %) et Charlottetown (1,3 %).

L'Indice a diminué de 0,1 % de décembre à janvier; il s'agit là de sa première baisse mensuelle depuis juillet 2010. La hausse en glissement annuel de l'IPLN est davantage attribuable à la composante maison qu'à la composante terrain, qui ont enregistré des augmentations respectives de 1,6 % et de 1,0 % de janvier 2014 à janvier 2015. Par contre, de décembre 2014 à janvier 2015, la composante maison a diminué de 0,1 % et la composante terrain s'est accrue de 1,0 %.

Marché de la revente

En février 2015, le nombre désaisonnalisé de ventes conclues par l'intermédiaire du Multiple Listing Service®[9] (MLS®) ont légèrement progressé, tandis que les nouvelles inscriptions ont diminué, menant à une augmentation du rapport ventes-inscriptions. Malgré tout, le marché de la revente demeure équilibré lorsqu'on évalue le niveau de l'offre par rapport à la demande.

Les ventes MLS® ont légèrement augmenté, mais les nouvelles inscriptions ont diminué

Le nombre désaisonnalisé annualisé de ventes MLS® a progressé de 1,0 %, puisqu'il est monté de 460 728 en janvier à 465 228 en février.

Le nombre désaisonnalisé annualisé de nouvelles inscriptions MLS® a régressé

[8] Les données mensuelles de Statistique Canada sur l'investissement dans la construction de logements neufs correspondent aux sommes dépensées à cette fin par les particuliers, les entreprises et les gouvernements durant la période de référence. Les quatre types de logements couverts sont les logements unifamiliaux, les logements doubles, les logements en rangée et les appartements. Les chalets et les maisons mobiles sont exclus, de même que les dépenses liées à des travaux de conversion et de rénovation ainsi que les coûts d'acquisition de logements existants. Les données sont en dollars constants de 2007. Le terme « logements doubles » utilisé par Statistique Canada désigne les jumelés.

Les données sur l'investissement dans la construction de logements neufs complètent les données sur les mises en chantier d'habitations et les permis de bâtir. Statistique Canada utilise les données sur les permis de bâtir afin d'associer, pour chaque type de logement dans chacune des provinces, une valeur moyenne aux unités mises en chantier dénombrées par la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Statistique Canada utilise ces estimations, ainsi que des coefficients de mise en place, afin d'étaler la valeur des unités mises en chantier pendant la durée de la construction.

[9] Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

de 2,5 % en février par rapport au mois précédent : il est descendu de 913 752 à 890 916.

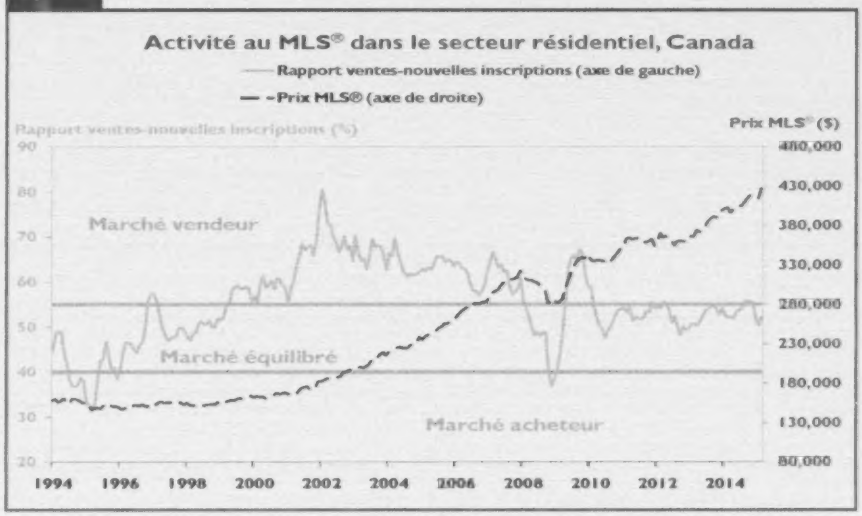
Les conditions demeurent équilibrées sur le marché de la revente

Le rapport ventes-nouvelles inscriptions[10] (RVNI) est un indicateur de la pression que subissent les prix de revente. Il tient compte à la fois des nouvelles inscriptions, qui servent à mesurer l'offre de logements existants, et des ventes MLS®, qui permettent d'évaluer la demande. Par rapport au mois précédent, les ventes MLS® ont légèrement augmenté en janvier, tandis que les nouvelles inscriptions ont diminué. Le rapport, qui est passé de 50,4 à 52,2, est toutefois resté dans la fourchette correspondant à un marché équilibré mais se déplace vers un marché favorable aux vendeurs (voir la figure 2). Un rapport ventes-inscriptions se situant dans une fourchette caractéristique d'un marché équilibré, ou très proche de cette fourchette, est un signe que le nombre d'acheteurs est équilibré par rapport au nombre de vendeurs.

Le prix de revente moyen a augmenté d'un mois et d'une année sur l'autre

Au Canada, le prix MLS® moyen désaisonnalisé a progressé de 3,0 % : il est passé de 414 082 $ en janvier à 426 421 $ en février. Il s'agit de la plus forte hausse mensuelle en trois ans.

Figure 2



Les données sont désaisonnalisées et annualisées et couvrent les principaux marchés du Canada.
Sources : SCHL, Association canadienne de l'immeuble (ACI), MLS®
Données en date de février 2015

Quant au prix MLS® moyen non corrigé, il s'est accru de 6,3 % en février par rapport au niveau correspondant de l'an dernier, puisqu'il est monté de 406 215 $ à 431 812 $ durant la période. Sa progression demeure biaisée par les marchés de l'habitation les plus actifs, soit le Grand Vancouver et le Grand Toronto.

L'Indice des prix des propriétés MLS®[11], dont le calcul statistique tient compte de l'évolution dans le temps du type et de la qualité des logements vendus, a progressé de 5,0 % de février 2014 à pareil mois cette année dans les marchés visés.

Les maisons individuelles de deux étages ont le plus contribué à la hausse en glissement annuel observée en février : elles ont affiché une augmentation de 6,6 %. Du côté des maisons en rangée, des maisons individuelles d'un étage et des appartements, les hausses ont été de 4,4 %, 4,3 % et 2,8 %, respectivement. Le gain le plus important a été enregistré dans le Grand Toronto, grâce surtout aux maisons individuelles. C'est à Regina que la plus forte baisse a été relevée (4,3 %); cela fait près de deux ans que des diminutions d'une année sur l'autre sont relevées dans cette agglomération.

L'Indice des prix des propriétés MLS® s'est accru de 0,7 % de janvier à février. Au cours des douze derniers mois, l'augmentation mensuelle moyenne s'est établie à 0,4 %.

[10] Dans l'ensemble du marché MLS® canadien, lorsque le rapport ventes-nouvelles inscriptions (RVNI) est inférieur à 40 %, les prix des habitations augmentent généralement dans une proportion moins importante que le taux d'inflation. Le marché est alors favorable aux acheteurs. Un RVNI supérieur à 55 % est caractéristique d'un marché vendeur. Dans un marché favorable aux vendeurs, la hausse des prix des logements est en général plus forte que l'inflation globale. Quand le RVNI se situe entre ces deux limites, le marché est considéré comme étant équilibré.

[11] L'Indice des prix des propriétés MLS® mesure le prix des maisons unifamiliales, des maisons en rangée et des appartements vendus dans le Grand Vancouver, dans la vallée du Fraser, à Calgary, à Regina, dans le Grand Toronto et dans le Grand Montréal. Selon la définition de l'ACI, la catégorie « maison unifamiliale » englobe les maisons individuelles à un étage, les maisons individuelles à deux étages et les maisons jumelées.

L'Indice de Prix de Maison Teranet-Banque Nationale^MC a augmenté en février

L'Indice de Prix de Maison Teranet-Banque Nationale^MC [12], qui s'appuie également sur des techniques statistiques pour lisser les changements observés au fil du temps dans les types et la qualité des habitations vendues, a progressé de 4,4 % entre février 2014 et pareil mois cette année. L'Indice est en progression depuis septembre 2009, mais sa croissance ralentit depuis octobre 2014. Les gains d'une année sur l'autre les plus importants ont été relevés à Hamilton (8,0 %) et Toronto (7,3 %), tandis que le recul le plus marqué a été enregistré à Montréal.

De janvier à février, l'Indice Composite National de Prix de Maison Teranet-Banque Nationale^MC s'est accru de 0,1 %, mais il n'a augmenté que dans trois des onze marchés urbains à l'étude, à savoir Vancouver, Victoria et Hamilton.

Conjoncture économique

Selon Statistique Canada, le nombre d'emplois a progressé de 0,7 %, ou de 129 900, en février par rapport au même mois en 2014. Cette hausse est en grande partie attribuable à une augmentation de 0,8 % de l'emploi à plein temps (+121 100). Quant à l'emploi à temps partiel, il s'est accru de 0,3 % durant la même période, ce qui représente un gain de 8 900[13].

Par rapport à janvier, le nombre désaisonnalisé d'emplois est demeuré essentiellement le même en février, puisque la faible hausse de l'emploi à plein temps (0,2 %) a été annulée par la baisse de l'emploi à temps partiel (1,0 %). En février, sept des dix provinces, incluant les provinces productrices de pétrole, ont vu leurs nombres d'emplois diminuer.

L'Indice des prix à la consommation (IPC) de Statistique Canada a monté de 1,0 % d'une année sur l'autre en février. La croissance moins rapide de cet indice s'explique surtout par la baisse des prix du pétrole. Si l'on exclut les prix du pétrole, l'IPC a bondi de 2,2 % en glissement annuel en février. L'indice de référence de la Banque du Canada, qui exclut les huit composantes les plus volatiles de l'IPC et ne tient pas compte de l'effet des modifications des impôts indirects sur les autres composantes, a progressé de 2,1 % en février.

Le 4 mars, la Banque du Canada a annoncé qu'elle maintenait son taux cible du financement à un jour à 0,75 %. Au sujet de cette décision, elle a déclaré : « *Les conditions financières au Canada se sont assouplies de façon notable depuis janvier, en réaction à la mesure de politique monétaire prise récemment par la Banque et à l'évolution financière mondiale. Cet assouplissement se reflète dans l'ensemble de la courbe de rendements et dans une vaste gamme de prix d'actifs, dont le dollar canadien. Ces conditions atténueront les répercussions négatives du choc des prix du pétrole, en stimulant davantage la croissance à la faveur du renforcement des exportations hors énergie et des investissements.*[14] »

Le taux moyen affiché par les banques à charte pour les prêts hypothécaires ordinaires de cinq ans s'est établi à 4,74 % en février – c'est le plus bas à être enregistré depuis que les données sont recueillies (depuis 1973).

La prochaine annonce du Conseil de direction de la Banque du Canada concernant les taux d'intérêt et la diffusion de la prochaine édition du Rapport sur la politique monétaire sont prévues pour le 15 avril 2015. ■

[12] L'Indice National de Prix de Maison Teranet-Banque Nationale^MC est fondé sur les ventes de maisons unifamiliales, de maisons en rangée et de copropriétés à Vancouver, Victoria, Calgary, Edmonton, Winnipeg, Toronto, Hamilton, Ottawa-Gatineau, Montréal, Québec et Halifax. Selon la définition de Teranet-Banque Nationale, la catégorie « maison unifamiliale » englobe les maisons individuelles et les maisons jumelées.

[13] Les chiffres ayant été arrondis, la somme de l'emploi à plein temps et de l'emploi à temps partiel pourrait ne pas correspondre aux totaux indiqués.

[14] Le texte intégral du communiqué du 4 mars 2015 de la Banque du Canada sur le taux cible du financement à un jour est disponible au http://www.banqueducanada.ca/2015/03/fad-communique-2015-03-04/.

Risque de baisse d'activité sur les marchés de l'habitation de l'Alberta, de la Saskatchewan et de Terre-Neuve-et-Labrador en raison des prix plus bas du pétrole

Le risque de ralentissement le plus important qui soit apparu récemment pour le marché de l'habitation est la baisse des cours mondiaux du pétrole. Vers la fin de mars 2015, les prix du pétrole brut West Texas Intermediate (WTI) accusaient un recul de près de 55 % par rapport à leur pic de juin 2014 (voir la figure 3). L'incidence de la diminution actuelle des prix du pétrole devrait surtout se faire sentir dans les économies des provinces productrices de pétrole, à savoir la Saskatchewan, Terre-Neuve-et-Labrador et l'Alberta – et tout particulièrement dans cette dernière. Il existe cependant des raisons impérieuses de penser que les répercussions de cette baisse sur l'économie et le marché de l'habitation seront moins importantes qu'en 2008-2009. Cela tient à deux différences clés entre les deux épisodes de décroissance : d'abord, le premier a coïncidé avec la crise financière mondiale, qui en a exacerbé les effets négatifs, alors que ce n'est pas le cas en 2015; ensuite, la surévaluation était un problème plus grave en Alberta à cette époque qu'elle ne l'est aujourd'hui. Néanmoins, si les cours du pétrole diminuent davantage et restent bas pendant une période prolongée, les effets négatifs sur l'économie pourraient être comparables ou même supérieurs à ceux observés lors de la baisse des prix de 2008-2009.

En février 2015, les trois provinces productrices de pétrole ont enregistré des pertes d'emplois par rapport à janvier 2015, tandis que le niveau de l'emploi s'est maintenu à l'échelle nationale. Ces chiffres confirment l'effet modérateur de la baisse des prix du pétrole sur l'activité économique des régions canadiennes productrices de pétrole. De façon plus précise, il s'est perdu 14 000 emplois en Alberta, 3 000 emplois à Terre-Neuve-et-Labrador et 700 emplois en Saskatchewan entre janvier et février. Toutefois, l'effet observé sur l'emploi jusqu'ici est relativement faible en comparaison des répercussions de la baisse des prix du pétrole de 2008-2009 sur le marché du travail. Cela est particulièrement évident en Alberta, où les taux de chômage avaient bondi en 2008-2009, alors que ce n'est pas le cas actuellement (voir la figure 4). Par contre, d'autres pertes d'emplois sont à prévoir dans les mois qui viennent. De grandes sociétés du secteur énergétique ont annoncé des licenciements, et certaines mettent à pied de 10 à 15 % de leurs employés canadiens.

L'incidence ultime de la chute des prix du pétrole dépendra de son ampleur et de la persistance des bas prix du pétrole. Selon les plus récentes prévisions relatives au scénario de base de la SCHL, établies en fonction du consensus qui se dégageait dans l'industrie en décembre 2014, les prix du pétrole rebondiront pour atteindre une moyenne de 60 $ US le baril en 2015 (comparativement à environ 47 $ US le baril le 23 mars 2015). Dans un tel scénario, les effets négatifs sur le marché de l'habitation des provinces productrices de pétrole sont plutôt modestes en 2015 et 2016. Il persiste toutefois beaucoup d'incertitude quant à l'évolution des prix du pétrole au cours de la période de deux ans. La fourchette des prévisions de la SCHL en tient compte.

Selon les plus récentes prévisions relatives au scénario de base de la SCHL pour l'Alberta , le total des mises en chantier d'habitations en 2015 sera inférieur de 11,3 % à celui de 2014. Sur le marché de l'existant, les ventes MLS® devraient baisser de 1,9 %, tandis que le prix MLS® moyen devrait progresser légèrement, soit de 1,4 %. Selon les prévisions les plus basses de la SCHL, le repli pourrait atteindre 42 % dans le cas des mises en chantier d'habitations et 19 % dans le cas des ventes MLS®. En ce qui concerne les prix MLS®, la baisse attendue en 2015 se situe à 6 % en moyenne. En Saskatchewan, toujours selon les plus récentes prévisions relatives au scénario de base de la SCHL, les mises en chantier d'habitations reculeront de 11,6 % en 2015, et les ventes MLS® diminueront un peu, soit de 0,9 %. Pour sa part, le prix MLS® moyen devrait augmenter de 1,6 % en 2015. Les prévisions les plus basses de la SCHL pour la Saskatchewan en 2015 montrent que le repli pourrait s'élever à 29,7 % dans le cas des mises en chantier d'habitations et à 15,6 % dans le cas des ventes MLS®. Pour ce qui est des prix MLS®, la baisse attendue en 2015 se situe à 6,2 % en moyenne. À Terre-Neuve-et-Labrador, la baisse des mises en chantier d'habitations prévue pour 2015 se chiffre à 8,0 %. Sur le marché de l'existant, les ventes MLS® devraient reculer de 4,9 %, tandis que le prix MLS® moyen devrait connaître une modeste augmentation, de 2,2 %. Les prévisions les plus basses de la SCHL pour Terre-Neuve-et-Labrador en 2015 indiquent que le repli pourrait atteindre 14,6 % dans le cas des mises en chantier d'habitations et 15,6 % dans le cas des ventes MLS®. En ce qui concerne le prix MLS® moyen, la baisse attendue en 2015 est de 5,4 %.

1 Pour obtenir davantage d'information sur les prévisions de la SCHL, veuillez consulter le rapport Perspectives du marché de l'habitation, Canada et les rapports Perspectives du marché de l'habitation : faits saillants qui ont été publiés par la SCHL pour la région de l'Atlantique et la région des Prairies et des territoires au cours du 1er trimestre de 2015. Ces publications sont disponibles gratuitement sur le site Web de la SCHL.

Figure 3

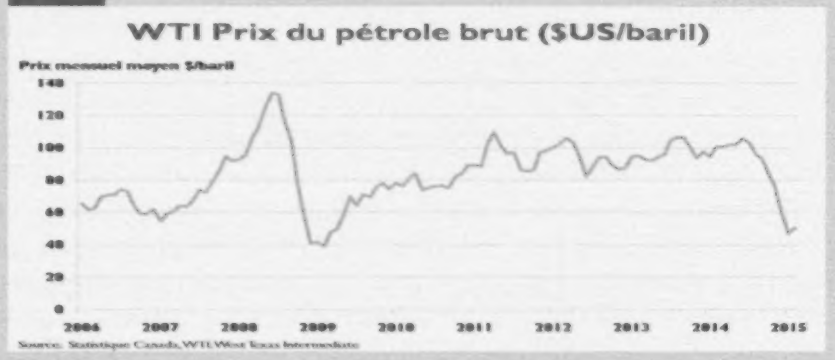


Figure 4

Données sur le marché de l'habitation (DDA)

	2014	T2:14	T3:14	T4:14	M12:14	M01:15	M02:15
Mises en chantier, en milliers de logements							
Canada, toutes catégories et régions	**189.3**	**196.8**	**195.6**	**187.3**	**179.0**	**187.0**	**156.3**
Variation en % par rapport à la période précédente	0.7	12.1	-0.6	-4.3	-6.8	4.5	-16.4
Canada, toutes catégories, régions rurales	**17.5**	**16.3**	**19.9**	**18.7**	**17.7**	**15.1**	**15.6**
Variation en % par rapport à la période précédente	-1.7	9.5	21.8	-5.7	-9.9	-14.8	3.2
Canada, toutes catégories, régions urbaines	**171.8**	**180.5**	**175.7**	**168.5**	**161.3**	**172.0**	**140.7**
Variation en % par rapport à la période précédente	1.0	12.3	-2.6	-4.1	-6.4	6.6	-18.2
Canada, log. individuels, régions urbaines	**62.4**	**62.0**	**64.2**	**63.7**	**59.3**	**56.8**	**54.5**
Variation en % par rapport à la période précédente	-1.2	7.5	3.5	-0.7	-4.9	-4.2	-4.1
Canada, log. collectifs, régions urbaines	**109.5**	**118.5**	**111.6**	**104.8**	**101.9**	**115.1**	**86.2**
Variation en % par rapport à la période précédente	2.3	15.0	-5.9	-6.0	-7.3	13.0	-25.1
Terre-Neuve, toutes catégories et régions	**2.1**	**2.2**	**2.2**	**2.0**	**1.7**	**5.2**	**1.6**
Variation en % par rapport à la période précédente	-26.0	0.2	3.1	-10.2	-12.3	199.9	-68.7
Île-du-Prince-Édouard, toutes catégories et régions	**0.5**	**0.7**	**0.4**	**0.6**	**0.6**	**1.1**	**0.4**
Variation en % par rapport à la période précédente	-19.7	58.9	-41.2	58.6	23.8	78.3	-64.0
Nouvelle-Écosse, toutes catégories et régions	**3.1**	**2.6**	**4.6**	**3.1**	**3.2**	**2.2**	**1.3**
Variation en % par rapport à la période précédente	-22.0	30.8	76.3	-31.0	-12.3	-29.6	-43.0
Nouveau-Brunswick, toutes catégories et régions	**2.3**	**1.8**	**2.7**	**2.2**	**1.4**	**1.9**	**1.3**
Variation en % par rapport à la période précédente	-19.9	-19.5	53.1	-18.3	-37.1	30.8	-33.2
Québec, toutes catégories et régions	**38.8**	**39.2**	**37.3**	**40.1**	**35.3**	**31.2**	**28.8**
Variation en % par rapport à la période précédente	2.8	0.8	-5.0	7.7	-18.6	-11.8	-7.6
Ontario, toutes catégories et régions	**59.1**	**64.2**	**58.1**	**58.6**	**60.1**	**61.0**	**44.9**
Variation en % par rapport à la période précédente	-3.2	19.1	-9.4	0.8	2.2	1.5	-26.4
Manitoba, toutes catégories et régions	**6.2**	**7.2**	**8.5**	**5.1**	**4.4**	**7.6**	**4.1**
Variation en % par rapport à la période précédente	-16.7	75.7	18.5	-39.5	5.8	71.3	-46.3
Saskatchewan, toutes catégories et régions	**8.3**	**8.9**	**9.6**	**7.5**	**6.3**	**5.5**	**5.6**
Variation en % par rapport à la période précédente	-0.4	27.8	7.2	-21.7	-20.6	-12.6	2.8
Alberta, toutes catégories et régions	**40.6**	**42.6**	**43.0**	**39.0**	**35.1**	**44.8**	**44.4**
Variation en % par rapport à la période précédente	12.7	12.6	1.0	-9.4	-10.3	27.6	-0.8
Colombie-Britannique, toutes catégories et régions	**28.4**	**27.6**	**29.3**	**29.0**	**30.9**	**26.7**	**23.9**
Variation en % par rapport à la période précédente	4.8	1.5	6.3	-0.9	2.1	-13.5	-10.3

SOURCE : SCHL, Relevé des mises en chantier et des achèvements. Les données trimestrielles et mensuelles sont désaisonnalisées et annualisées.

Les données désaisonnalisées annualisées (DDA) passent par diverses étapes de révision, à différentes périodes du cycle annuel; ce processus débouche sur l'établissement définitif des données provisoires. Les données sont révisées à la fin de chaque mois, de chaque trimestre et de l'année.

Données sur le marché de l'habitation, suite (DDA)*

	2014	T2:14	T3:14	T4:14	M12:14	M01:15	M02:15
Mises en chantier, en milliers de logements							
Canada, toutes catégories, régions urbaines	171.8	180.5	175.7	168.5	161.3	172.0	140.7
Terre-Neuve, toutes catégories, régions urbaines	1.5	1.6	1.5	1.4	1.2	4.4	0.8
Île-du-Prince-Édouard, toutes catégories, régions urbaines	0.3	0.5	0.2	0.4	0.3	0.9	0.2
Nouvelle-Écosse, toutes catégories, régions urbaines	2.6	2.2	4.0	2.7	2.7	1.6	0.8
Nouveau-Brunswick, toutes catégories, régions urbaines	1.7	1.4	2.1	1.8	1.0	1.4	0.7
Québec, toutes catégories, régions urbaines	33.3	34.3	31.6	33.1	29.1	26.5	23.8
Ontario, toutes catégories, régions urbaines	56.2	61.0	55.1	55.1	56.5	58.8	42.6
Manitoba, toutes catégories, régions urbaines	5.1	6.1	7.0	4.1	3.5	6.7	3.2
Saskatchewan, toutes catégories, régions urbaines	7.2	7.9	8.4	6.3	5.1	4.5	4.6
Alberta, toutes catégories, régions urbaines	37.3	39.7	38.3	36.2	32.5	42.1	41.7
Colombie-Britannique, toutes catégories, régions urbaines	26.7	25.8	27.4	27.5	29.2	25.1	22.3

SOURCE : SCHL, Relevé des mises en chantier et des achèvements. Les données trimestrielles et mensuelles sont désaisonnalisées et annualisées. Les données désaisonnalisées annualisées (DDA) passent par diverses étapes de révision, à différentes périodes du cycle annuel; ce processus débouche sur l'établissement définitif des données provisoires. Les données sont révisées à la fin de chaque mois, de chaque trimestre et de l'année.

Principaux indicateurs du marché de l'habitation

	2014	T2:14	T3:14	T4:14	M12:14	M01:15	M02:15
Logements neufs							
Individuels et jumelés achevés mais non écoulés, en milliers	6.8	6.7	6.4	6.8	6.8	6.7	6.7
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	-4.0	-4.2	-8.5	-4.0	-4.0	-5.1	-8.8
En rangée et appart. achevés mais non écoulés, en milliers	10.2	9.8	9.8	10.2	10.2	10.9	11.2
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	-3.4	-5.3	-2.6	-3.4	-3.4	6.3	10.5
Indice des prix des logements neufs (2007 = 100)	111.6	111.4	111.8	112.2	112.3	112.2	n.d.
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	1.6	1.5	1.5	1.7	1.7	1.4	n.d.
Logements existants							
Ventes MLS® (en milliers de logements)*	481.1	483.7	502.0	491.0	471.8	460.7	465.2
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	5.1	6.5	6.0	6.2	2.9	3.3	3.9
Prix MLS® moyens (en milliers de $)**	408.1	402.6	409.4	416.4	414.3	414.1	426.4
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	6.7	7.3	5.4	5.5	3.8	3.2	6.0
Marché hypothécaire							
Taux hypothécaire affiché à 1 an, en % (moyenne sur la période)	3.14	3.14	3.14	3.14	3.14	3.14	2.89
Taux hypothécaire affiché à 5 ans, en % (moyenne sur la période)	4.88	4.79	4.79	4.79	4.79	4.79	4.74

SOURCES : SCHL, Statistique Canada, Banque du Canada, Association canadienne de l'immeuble.

n.d. : données non disponibles.

* Les données annuelles sont des chiffres réels. Les données trimestrielles et mensuelles sont désaisonnalisées annualisées (DDA).

** Les données annuelles sont des chiffres réels. Les données trimestrielles et mensuelles sont désaisonnalisées.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca ou suivez nous sur Twitter, YouTube et Flickr.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274. De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation.

© 2015, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

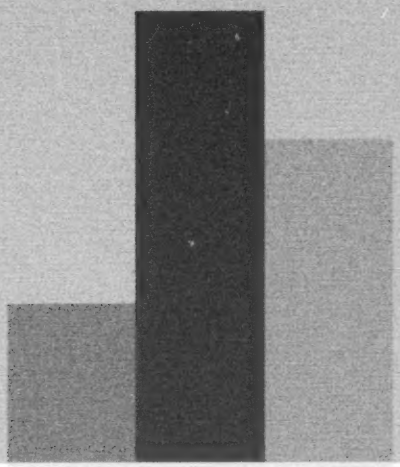
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH); courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Rapport de l'Enquête auprès des copropriétaires
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

PORTAIL DE L'INFORMATION SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Les données sur l'habitation comme vous les voulez

Information à un emplacement centralisé

Accès rapide et facile

Données à l'échelle d'un quartier

schl.ca/portailmh

63831_2015_M03